

- -

STADT ISERLOHN  
Stadtplanungsamt  
61/02 (2352 Ho)

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 276 "Sümmern-Taigelbrand"  
Ortsteil Sümmern, Stadt Iserlohn  
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### I. Allgemeines

---

#### 1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 "Sümmern-Taigelbrand" ist notwendig geworden, um die erstmalige Herstellung der Verkehrsflächen in einem Teilbereich des Taigelbrandes zu realisieren. Der Ausbau ist notwendig geworden, da die momentane Ausbausituation als Provisorium betrachtet werden muss und die bisherigen Aufwendungen für die Straßen nur abgerechnet werden können, wenn rechtzeitig eine endgültige Herstellung erfolgt.

Die Provisorien erfordern schon jetzt einen erheblichen Reparaturaufwand. Wenn gegen die vorhandenen Mängel in naher Zukunft nichts unternommen wird, ist davon auszugehen, dass sich die vorhandene Bausubstanz weiter verschlechtert und hohe Folgekosten entstehen.

Um eine bedingte Steuerungsmöglichkeit im Hinblick auf eventuelle künftige Verdichtungsabsichten zu erhalten und aus Gründen der Rechtssicherheit bei der Abrechnung von Erschließungskostenbeiträgen, ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB erforderlich.

#### 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 276 wird im Wesentlichen begrenzt von dem Grundstück Taigelbrand Nr. 52 im Westen und der Einmündung "Christine-Koch-Straße" im Osten. Zwischen

diesen beiden Punkten bilden die jeweiligen Anliegergrundstücke den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Damit sind sowohl die für eine Verdichtung in Frage kommende südlichen Grundstücke, als auch alle für die Erschließungskostenabrechnung relevanten Grundstücke mit in den Geltungsbereich einbezogen.

### 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum / Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar.

## **II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

---

### 1. Lage im Stadtgebiet - Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sümmern, süd-östlich der L-680 - Sümmerner Straße und süd-westlich der Schützenstraße, im nord-östlichen Stadtgebiet.

Der höchste Punkt mit ca. 231,0 m üNN liegt im Bereich des Grundstückes Christine-Koch-Straße Nr. 2, der tiefste Punkt im Bereich des Grundstückes Taigelbrand Nr. 52 mit ca. 204,0 m üNN.

### 2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 19.630 m<sup>2</sup>. Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich sämtliche Grundstücke in Privatbesitz.

### 3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Das Bebauungsplangebiet wird vollständig durch eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern charakterisiert, wobei die nördliche Bebauung eine stärkere Verdichtung mit Reihenhäusern aufweist dagegen die südliche Bebauung eher durch eine großzügige Einfamilienhausbebauung charakterisiert wird. Hier ist auch ein Nachverdichtungspotential vorhanden, da sich die Grundstücksgrößen für eine weitere Verdichtung durchaus anbieten.

### **III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

---

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eindeutig identifizierbar, so dass es unter Anwendung des § 34 BauGB in sich genügend geschützt ist und es dazu keiner weiteren Festsetzung bedarf. Ebenso lassen sich die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB anhand der vorhandenen Bebauung ableiten und beurteilen, so dass auch hierfür auf spezielle Festsetzungen verzichtet werden kann.

Um eine bedingte Steuerungsmöglichkeit im Hinblick auf eventuelle künftige Verdichtungsabsichten zu erhalten, ist als Maß der baulichen Nutzung, angepasst an den Bestand, eine für die nördliche Bebauung maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 und für die südliche Bebauung eine maximale GFZ von 0,4 festgesetzt worden. Sie dient darüber hinaus, nach Anwendung der Erschließungskostenbeitragssatzung der Stadt Iserlohn, als eine Komponente bei der Ermittlung eines gerechten Verteilermaßstabes.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Plangebiet richtet sich demnach im übrigen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

#### 2. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind eigentlicher Inhalt dieses einfachen Bebauungsplanes. Sie sollen zum erstenmal hergestellt werden und werden dem schon vorhandenen Ausbaustandard der umliegenden bzw. sich unmittelbar anschließenden Verkehrsflächen angepasst.

### **IV. Durchführung des Bebauungsplanes**

---

#### 1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

#### 2. Kosten

Für den Ausbau der Straßen, ohne Beleuchtung, entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 300.000 Euro.

Auf die Erschließungsbeitragspflicht wird hingewiesen.

### **V. Umweltbelange**

---

## 1. Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet verändert sich gegenüber dem momentanen Zustand durch den Bebauungsplan nicht.

## 2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Seit dem 27.07.2001 gilt das neue Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG). Darin ist u.a. festgelegt, dass Bebauungspläne für die nach März 1999 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, diesem Gesetz und damit der Prüfungspflicht unterliegen. Dieses Planverfahren unterliegt damit diesem Gesetz.

Mögliche Umweltauswirkungen, die mit dem bauplanungsrechtlichen Vorhaben verbunden sind, werden jedoch üblicherweise über die Veränderungen ermittelt. Es wird der gegenwärtige Zustand der Umwelt in dem Einwirkungsbereich des Vorhabens untersucht und mit den prognostizierten Veränderungen durch die Realisation des Planes verglichen.

Bei objektiver Betrachtung des Gesamtvorhabens ist eine Veränderung in diesem Sinne nicht feststellbar. Ökologisch wertvolle Bereiche werden zudem nicht in Anspruch genommen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

## 3. Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Eine Kompensation der Planung ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes Wohngebiet handelt und neue Bauflächen nicht entstehen.

Iserlohn, den 17.12.2002

(Dr. Ahrens)  
Techn. Beigeordneter